

Einseitig angebautes 5 Zimmer-Riegelhaus



«EINFAMILIENHAUS MIT GESCHICHTE IN GRÄSLIKON»

HAUPTSTRASSE 110, 8415 GRÄSLIKON



HEV Region Winterthur

mein Zuhause

«EINFAMILIENHAUS MIT GESCHICHTE IN GRÄSLIKON»

Herzlich willkommen an der Hauptstrasse 110 in Gräslikon

Gräslikon ist eine Ortschaft in der Gemeinde Berg am Irchel im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich. Das kleine Dorf liegt am Nord-osthang des Irchels an der Strasse zwischen Berg am Irchel und Buch am Irchel und gehört zum Zürcher Weinland.

Die Buslinie 677 verbindet Gräslikon mit dem Bahnhof Andelfingen und Bahnhof Hettlingen. Die Linie 670 führt von Flaach über Gräslikon nach Winterthur HB. Neftenbach ist mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar. Nach Andelfingen und Winterthur benötigt man ca. 20 Minuten.

Seit dem 1. Januar 2015 sind die Schulen in den Gemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel, Dorf, Flaach und Volken in der Schulgemeinde Flaachtal vereint. Für einen sicheren Schulweg sorgt ein Schulbus.

Der Hofladen «Ganz» in Gräslikon bietet erntefrische Produkte an. Für grössere Einkäufe eignen sich die Lebensmittelgeschäfte Coop Supermarkt, Denner Discount, Volg, und Landi in Neftenbach.

Wandern oder Fahrradfahren ist ein Genuss in der weiten Landschaft rund um Gräslikon. Zur Abkühlung im Sommer bietet sich das Schwimmbad in Flaach an, wo auch im Rhein gebadet werden kann.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	5 Zimmer-Riegelhaus
Adresse	Hauptstrasse 110 8415 Gräslikon
Baujahr	1910
Parkierung	2 Aussenparkplätze
Kataster-Nr.	893
Wohnzone	K2
Kubatur	933 m ³
Grundstück	373 m ²
Wohnfläche	149.47 m ² Hauptnutzfläche 89.50 m ² Nebennutzfläche 13.65 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 30 m Primarschule 1.7 km Kindergarten 1.9 km Volg & Postagentur 1.9 km Bäckerei 2.5 km Freibad am Rhein 4.3 km Autobahnzufahrt 8.4 km Bahnhof Andelfingen 9.5 km

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Das einseitig angebaute 5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an idyllischer Lage in Gräslikon, eingebettet in die Gemeinde Berg am Irchel im Zürcher Weinland. Die Umgebung ist von der malerischen Landschaft der nahegelegenen Thur sowie des Rheins geprägt und bietet einen ruhigen, naturverbundenen Lebensstil. Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer finden auf den gut ausgebauten Wegen rund um Gräslikon ideale Bedingungen, um die Natur in vollen Zügen zu geniessen.

Die Bushaltestelle «Gräslikon» befindet sich nur wenige Meter entfernt und wird von der Buslinie 677 im 50 Minutentakt befahren. Diese verbindet Sie in ca. 20 Minuten mit den Bahnhöfen Andelfingen und Hettlingen von wo aus Sie mit der S12, S24 und S33 von optimalen S-Bahn Verbindungen nach Winterthur, Schaffhausen wie auch Zürich profitieren. In den frühen Morgenstunden sowie am Abend verbindet Sie die Buslinie 670 direkt mit dem Bahnhof Winterthur (ca. 25 Minuten). Die Autobahn-auffahrten «Adlikon» und «Henggart» erreichen Sie in ca. 10 Fahrminuten und haben dadurch gute Anschlüsse nach Schaffhausen, St. Gallen, Winterthur und Zürich. Für den kleinen Einkauf eignet sich der Volg in der benachbarten Ortschaft Buch am Irchel, welcher mit dem Auto in ca. 3 und mit dem Fahrrad in rund 8 Minuten erreicht werden kann. Grössere Einkäufe können Sie in den 15 Minuten Autofahrt entfernten Ortschaften Neftenbach, Pfungen und Andelfingen erledigen. Der Kindergarten sowie die Primarschule befinden sich im Nachbardorf Buch am Irchel, während die Oberstufe im nahegelegenen Flaach angesiedelt ist und mit dem 677 Bus gut erreicht werden kann.

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus verfügt über 149.47 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie Platz für 2 Fahrzeuge.

Über den gepflasterten Vorplatz und vorbei am angelegten Gärtchen gelangen Sie zum heutigen Haupteingang auf der Vorderseite der Liegenschaft. Hinter der Eingangstür eröffnet sich direkt auf der rechten Seite eine Abstellkammer, welche mit praktischen Regalen ausgestattet ist und entweder als Garderobe oder Stauraum verwendet werden kann. Zu Ihrer Linken befindet sich das 30 m² grosse Wohnzimmer mit praktischen Einbauschränken. Dank der eleganten Täferdecke strahlt der grosszügige Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre aus. Hier befindet sich das Highlight des Hauses: ein Kachelofen, der nicht nur behagliche Wärme verbreitet, sondern durch seine elegante Gestaltung auch ein optisches Statement setzt. Auf das Wohnzimmer folgt das Bad, welches mit einer Duschbadewanne, einem Lavabo, einem Spiegelschank, einer Waschmaschine, einem Boiler sowie einem WC ausgestattet ist. Angrenzend befindet sich die offene, 17 m² grosse Küche, welche einen Kochherd, einen Backofen, ein Spülbecken sowie einen Kühlschrank umfasst. Zudem befindet sich hier der zweite Hauszugang der Liegenschaft. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen gewähren reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien, während der grosszügig geschnittene Raum genug Platz für einen Esstisch bietet. Gegenüber der Küche befindet sich ein 12 m² grosses Zimmer, das durch zwei grosse Fenster mit reichlich Tageslicht erhellt wird und ein einladendes Ambiente schafft.

Über die Treppenstufen bei der Küche erreichen Sie den 25 m² grossen Vorplatz im Obergeschoss, welcher vielfältig genutzt werden kann.

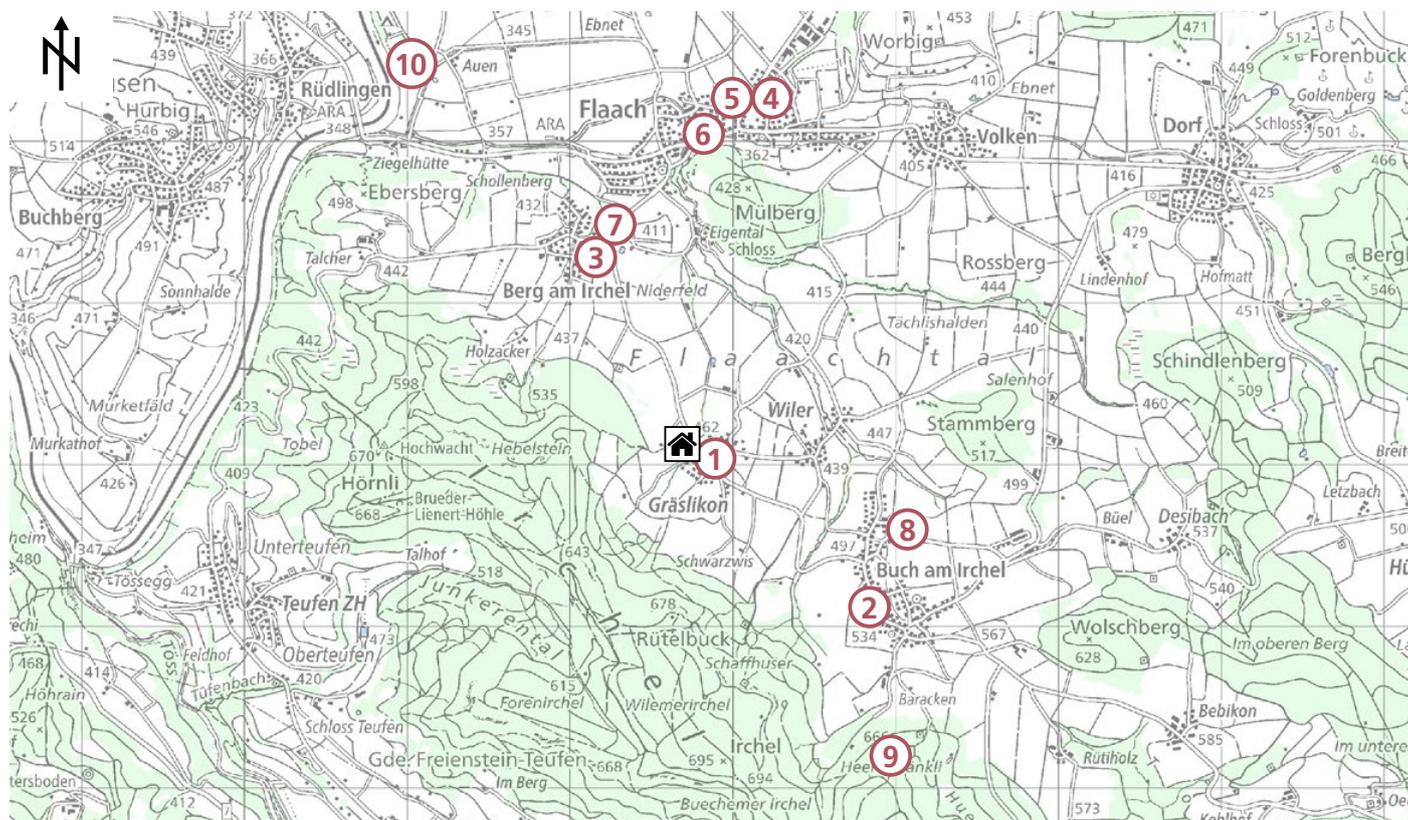


Besonders zu erwähnen ist der Treppenlift, welcher es ermöglicht, die obere Etagen bequem und sicher zu erreichen – eine ideale Lösung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Gegenüber des Treppenaufgangs liegt ein 12 m² grosses Zimmer, welches im Jahre 2023 saniert wurde und dank der zwei grossen Fenster von reichlich Tageslicht durchflutet wird. Daran angrenzend liegt ein weiteres 7.72 m² grosses Bad, welches behindertengerecht konzipiert wurde und mit einer bodengleichen Dusche, einem Lavabo, einem Spiegelschrank sowie einem WC mit Haltegriff ausgestattet ist. Durch das Bad gelangen Sie zudem in den Heizungsraum, welcher mit dem Boiler und der Heizung ausgestattet ist. Auf der rechten Seite des Vorplatzes befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils 12 und 14 m². Dank der grossen Fenster können Sie hier bis in die Abendstunden angenehme Sonnenstrahlen aus dem Süd-Westen geniessen. Abgerundet wird das Obergeschoss durch eine 13.65 m² grosse Laube. Diese ist gedeckt und profitiert von Morgensonne. Der richtige Ort, um mit einem Getränk in den Tag zu starten.

Über die Auszugstreppe im Vorplatz gelangen Sie in den sehr grosszügigen Estrich, welcher ordentlich Stauraum bietet.

Vervollständigt wird die Liegenschaft durch das 25 m² grosse Kellerabteil auf der Rückseite des Hauses, dem Stall sowie der Scheune. Den 19.50 m² grossen Stall erreichen Sie durch die hölzerne Tür rechts des Haupteinganges. Im Inneren befindet sich ein Atelier sowie zwei Abstellkammern, welche zusätzliche Staufläche bieten. Auf der Rückseite des alten Stalles verläuft ein Gang, welcher durch eine halbe Wand vom übrigen Stallbereich getrennt wird. Der Gang bietet mit der grosszügigen Fläche zusätzlichen Stauraum und verbindet zudem den Wohnbereich im Erdgeschoss mit der Scheune. Die Scheune erreichen Sie ebenfalls über das hölzerne Tor ganz rechts auf der Hausvorderseite. Mit einer grosszügigen Fläche von 27 m² bietet diese zusätzlichen Stauraum oder Platz für kreative Projekte. Eine Holztreppe führt hinauf zu einer einladenden, 13 m² grossen Galerie, welche durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Wir gehen davon aus, dass die Scheune ausgebaut werden kann.

Standort Gräslikon



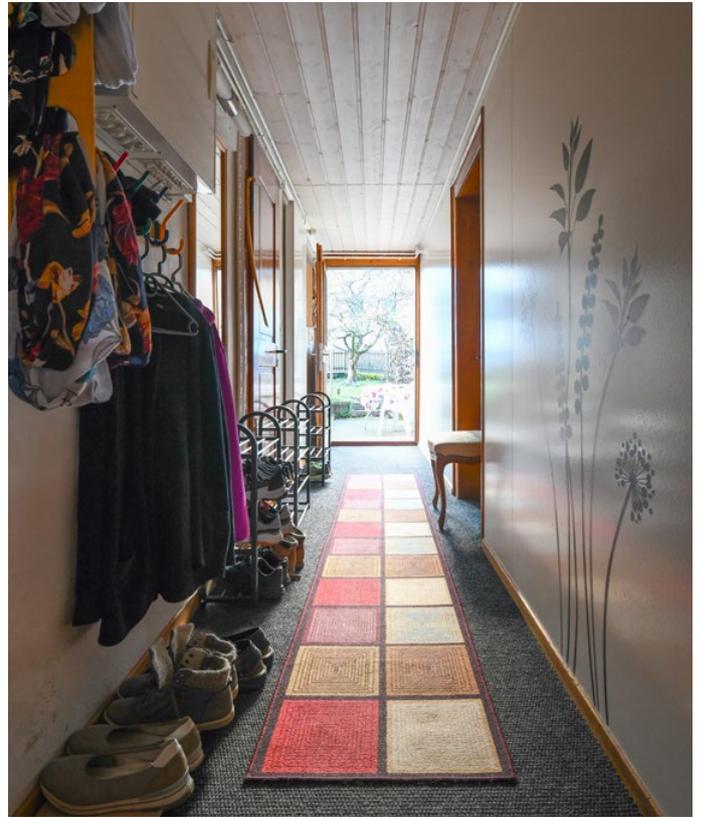
- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Gräslikon» Linie 670/677/N64 | 30 m |
| 2. | Kindergarten, Primarschule Buch am Irchel, Volg mit Postagentur | 1.9 km |
| 3. | Primarschule Berg am Irchel | 1.7 km |
| 4. | Primarschule, Oberstufenschulhaus Flaach | 3.1 km |
| 5. | Volg Flaach mit Postagentur, Restaurant Calamansi | 2.8 km |
| 6. | Bäckerei Schneider | 2.5 km |
| 7. | Restaurant «Wirtschaft & Weinbau zur Trotte»,
Weinhandlung «Weingut Baur», Restaurant Traube | 1.6 km |
| 8. | Coiffeur Marion | 1.8 km |
| 9. | Aussichtsplattform Irchelturm | 3.0 km |
| 10. | Freibad Flaach, Museum «Naturzentrum Thurauen» | 4.3 km |

Impressionen

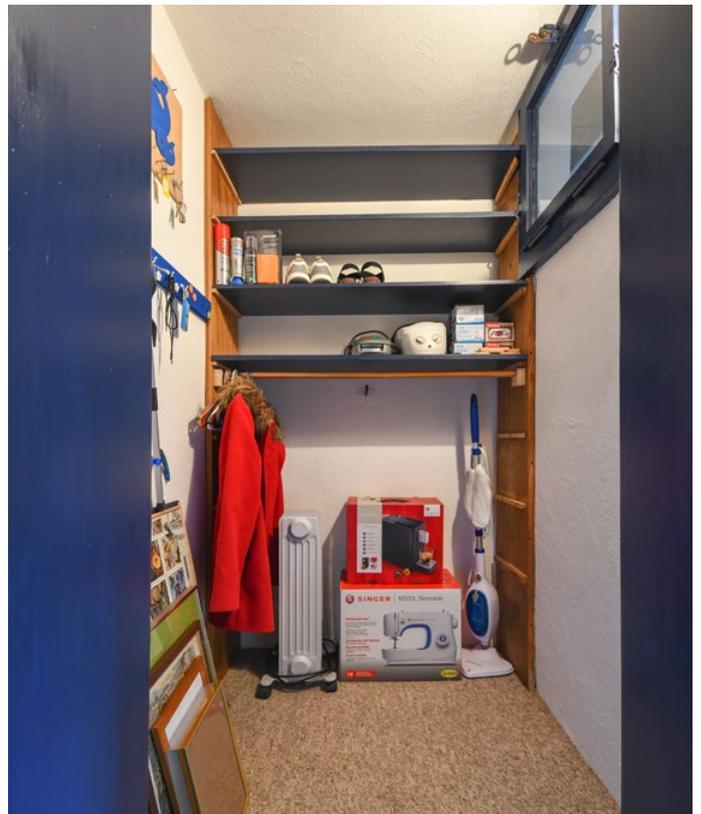
Hauszugang



Entrée



Abstellraum/Garderobe



Wohnzimmer



Kachelofen



Küche







Zimmer 1



Badezimmer EG



Treppe zum Obergeschoss



Treppenlift



Vorplatz OG



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



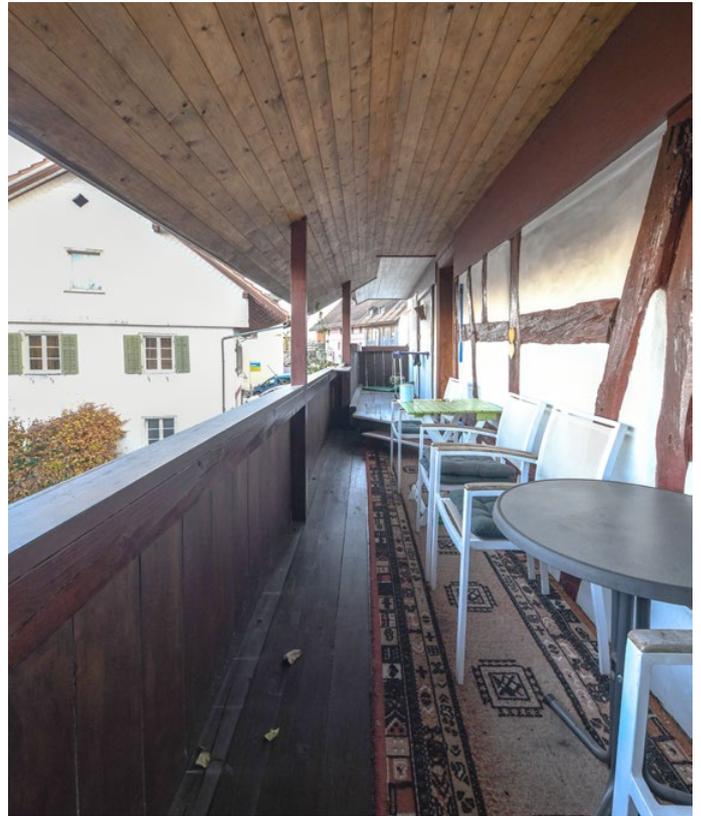
Badezimmer OG



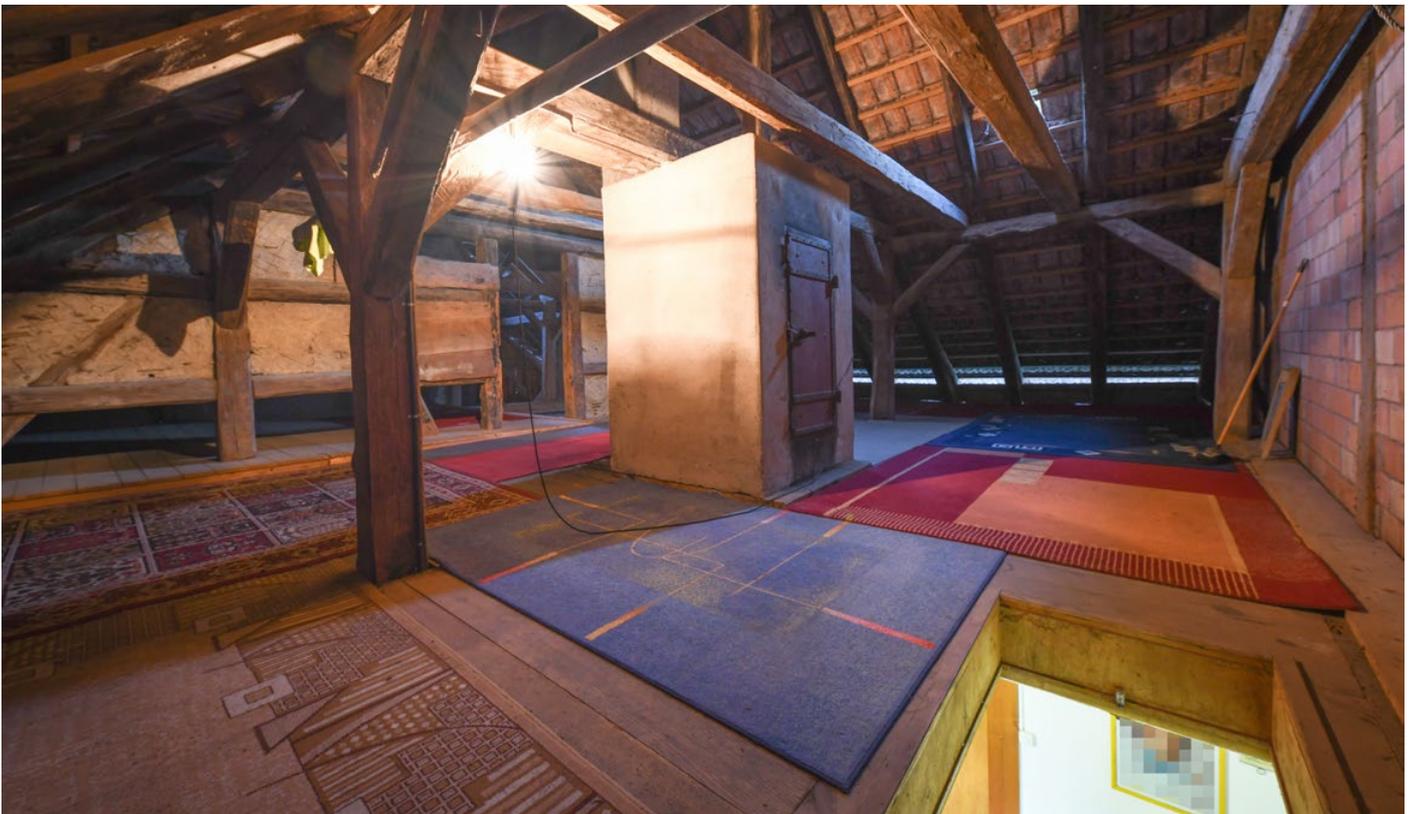
Heizraum



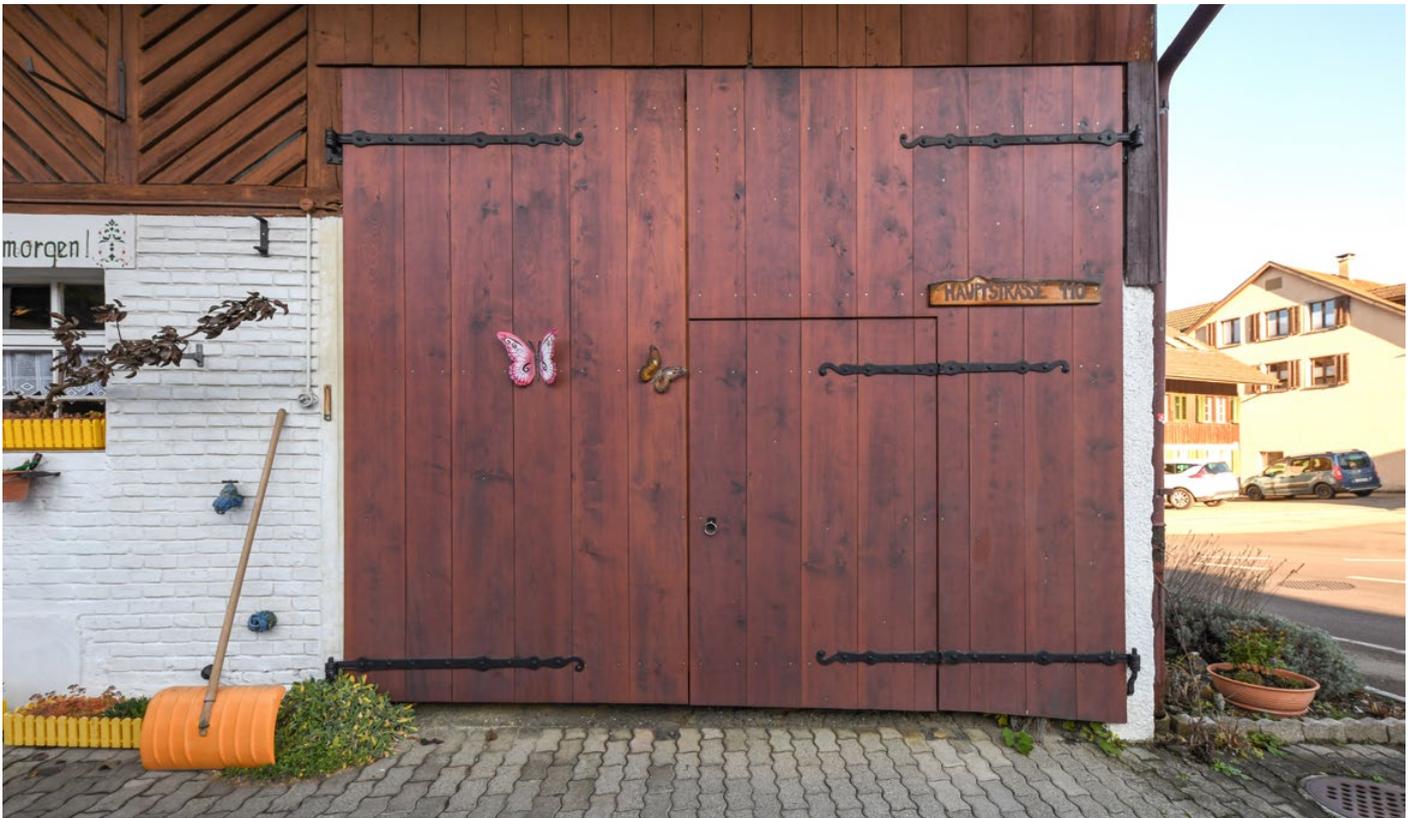
Laube

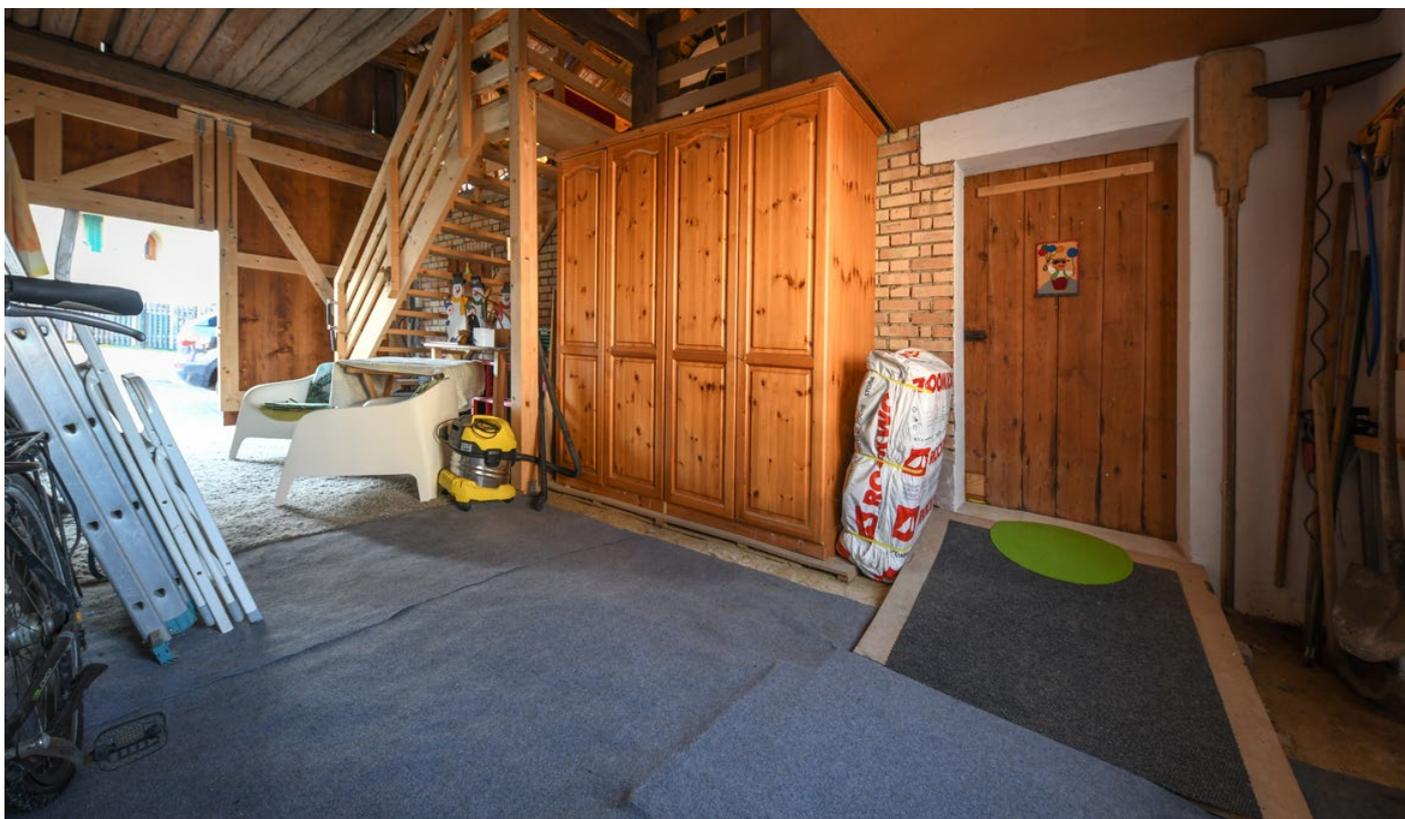


Estrich



Aussenzugang zur Scheune





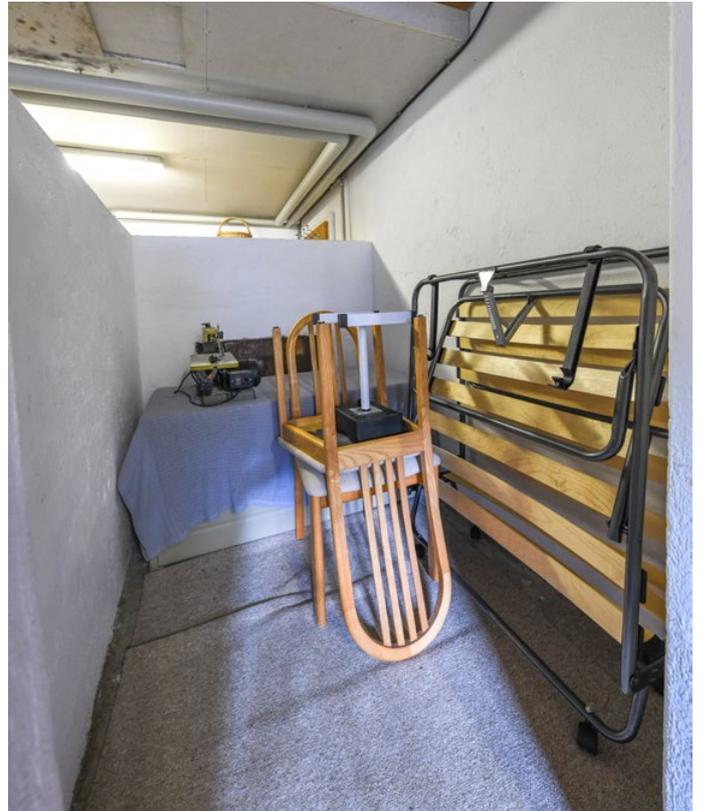
Galerie Scheune



Atelier



Abstellkammern (alter Stall)



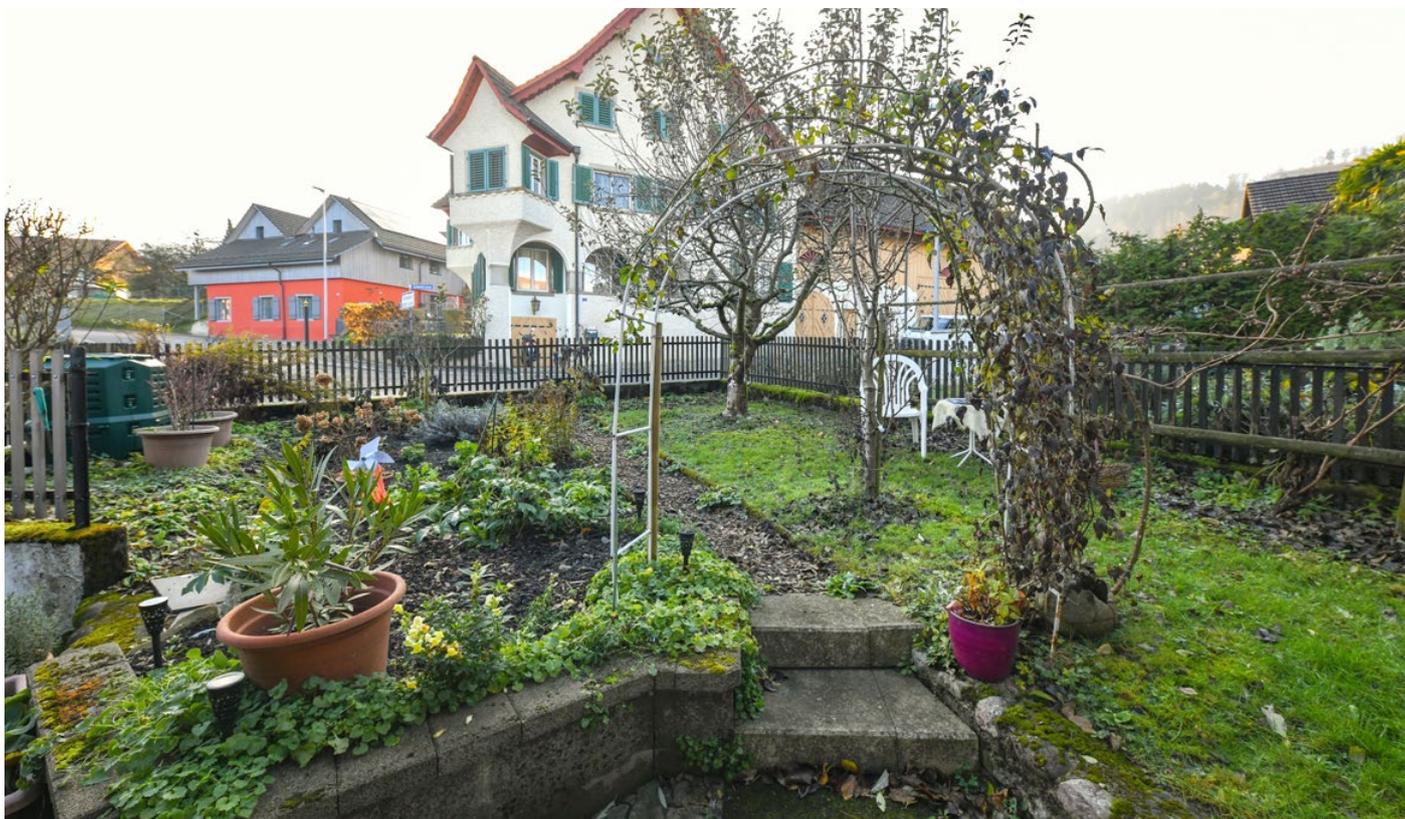
Aussenbereich



Aussenparkplätze



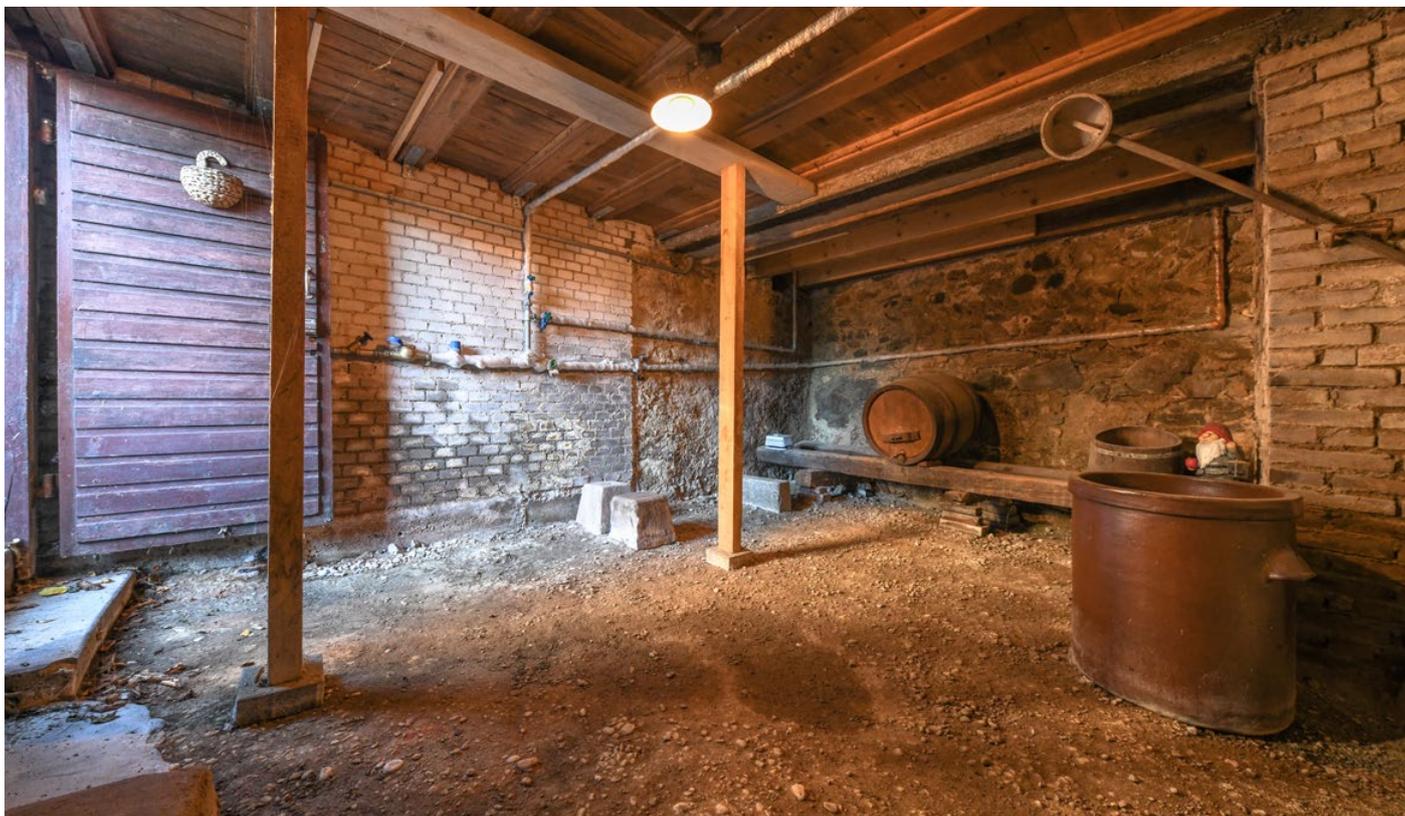
Garten Hausvorderseite



Garten Hausrückseite



Keller



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS

5 ZIMMER-EFH

HAUPTSTRASSE 110

Hauptnutzfläche

71.5 m²

Nebennutzfläche

51.5 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

5 ZIMMER-EFH

HAUPTSTRASSE 110

Hauptnutzfläche 77.97 m²

Nebennutzfläche 13.00 m²

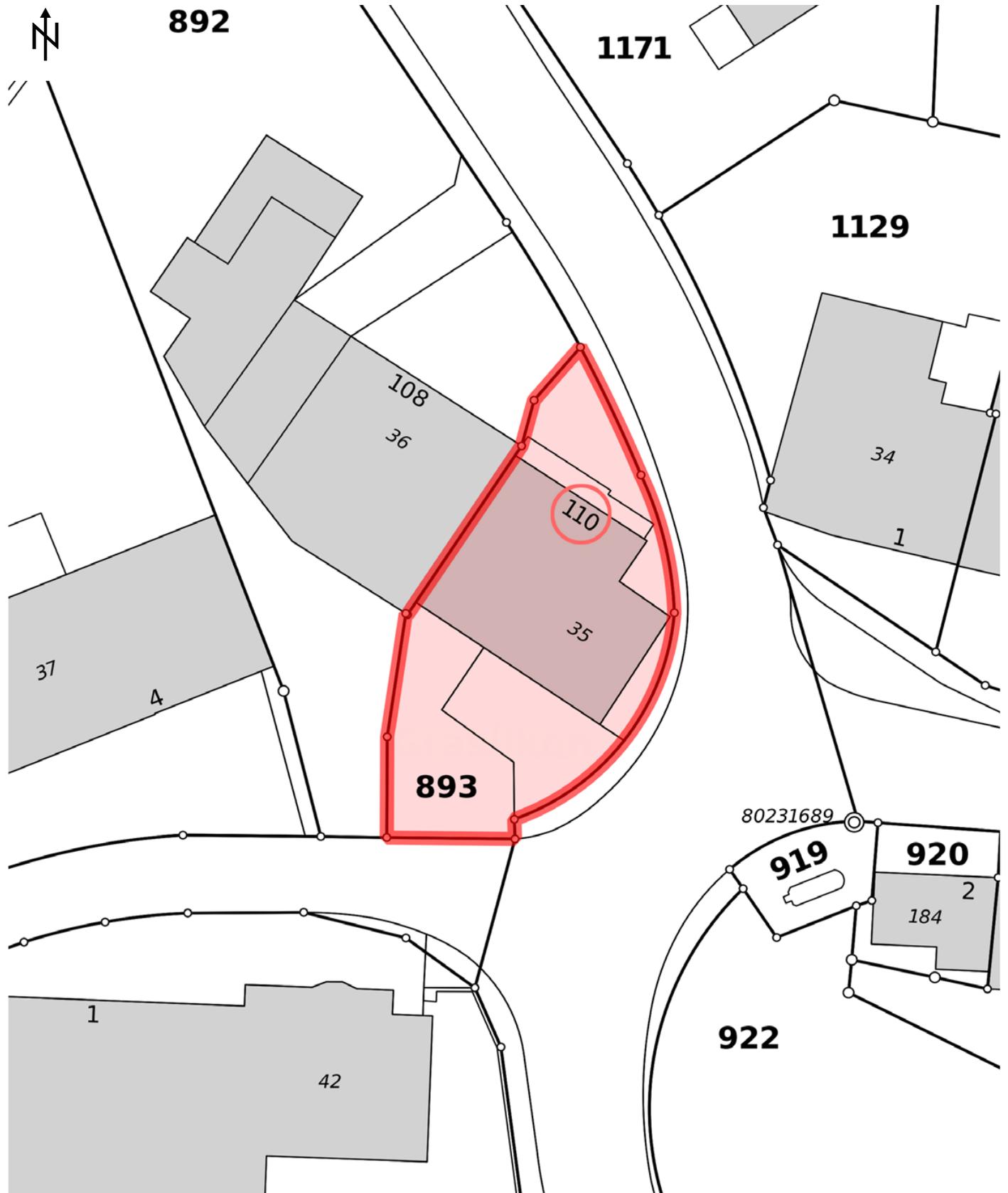
Aussennutzfläche 13.65 m²

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch		Blatt		EGRID			1/3	
Berg am Irchel		50328		CH610674897795				
Grundstücksbeschreibung								
Fläche			Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg	
			Kataster 893, Plan 24, Gräslikon					
	3	73	Gesamtfläche					
	1	51	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 02300035, Hauptstrasse 110					
	1	51	Bodenbedeckung Gebäude					
		59	befestigte Fläche					
	1	63	Gartenanlage					
Eigentum								
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen								
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Veräusserungsbeschränkung nach BVG Weiteres: nicht öffentlich					04.09.2007	42	CH3381-0000-0001-56051	

Rechtswirksame Eintragungen

15.11.2024, 13.44 Uhr

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch		Blatt		EGRID			2/3	
Berg am Irchel		50328		CH610674897795				
Vormerkungen								
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine								
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine							
Grundlasten								
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine							
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Bemerkungen								
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID	
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen				30.08.2007	41	CH3381-0000-0002-79360	

Rechtswirksame Eintragungen

15.11.2024, 13.44 Uhr

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Berg am Irchel	50328	CH610674897795	

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug 2024/609
Erstellungszeitpunkt	15.11.2024, 13.44 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN
Urs Schaltegger
 Urs Schaltegger, Notar

Rechtswirksame Eintragungen

15.11.2024, 13.44 Uhr



Thurgauerstrasse 56
 Postfach · 8050 Zürich
 T 044 308 21 11
 versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 108'451
Gemeinde/Quartier Berg am Irchel
Grundstück-Nr. 023.893

30. Oktober 2024

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

880'000

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungssumme CHF
Berg am Irchel	023-00035	Hauptstrasse 110 8415 Gräslikon 3132, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1910 Schätzung vom 29.10.2024 Schätzgrund: Revision	933	73'950	880'000

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Riegelhaus Mischbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Wärmepumpe Luft/Wasser Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holzfenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Holzfensterläden
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss:</u> Duschwanne, Lavabo, WC <u>Obergeschoss:</u> Dusche, Lavabo, WC
Parkierung	2 Aussenparkplätze
Sonstiges	Kachelofen Behindertengerechtes Bad Treppenlift
Renovationen	Sanierung Zimmer 1. OG 2023 Neues Scheunentor 2020 Holzkachelofen 2013 Sanierung Fassaden 2013 Sanierung Keller 2013 Gesamtrenovation 2007/2008
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 750'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 750'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«EINFAMILIENHAUS MIT GESCHICHTE IN GRÄSLIKON»
HAUPTSTRASSE 110, 8415 GRÄSLIKON

